Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor lwn Kwong Kee Cheong Sawmill Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — GUAMAN SIVIL NO 22–301 TAHUN 1996
NORAINI ABDUL RAHMAN PK
25 FEBRUARY 2010

Kontrak — Formasi — Kontrak yang diputuskan — Sama ada pemberian permit menduduki hutan atau lesen kilang papan daripada Jabatan Perhutanan Negeri Selangor mewujudkan satu perjanjian — Sama ada pembayaran sewa mengiktirafkan perjanjian sewa dengan plaintif melalui tindaklaku

Pada tahun 1977, defendan telah diberikan permit menduduki hutan bagi Rizab Hutan Simpan Sungai Buloh (Hutan Simpan tersebut) oleh Jabatan Perhutanan Negeri Selangor. Defendan dikenakan bayaran RM1,500 setahun atau sebahagian setahun. Defendan juga diberikan lesen kilang papan ('lesen tersebut') oleh Jabatan Perhutanan Negeri Selangor dan lesen tersebut diperbaharui dari tahun ke tahun sehingga tahun 1998. Lesen tersebut berkuat kuasa untuk tempoh 25 tahun dengan syarat perlanjutan lesen tersebut dipertimbang sekali tiap-tiap tahun oleh Jabatan Perhutanan Negeri Selangor. Lanjutan itu, sebahagian dari kawasan hutan simpan tersebut telah dibatalkan bagi kegunaan Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor, PKNS, ('plaintif'). Pembatalan tersebut melibatkan kawasan defendan yang menerima permit tersebut dan pengisytiharan tersebut diwartakan. Seterusnya, melalui surat bertarikh 5 Mac 1992 daripada Jabatan Perhutanan Negeri Selangor, defendan dimaklumkan melalui notis pembatalan permit tersebut. Surat itu juga menyatakan 'Tapak kilang papan/plywood' milik defendan diluluskan kepada plaintif. Plaintif sebagai pemilik baru tapak kilang tersebut membenarkan defendan menduduki tapak kilang seluas enam hektar dengan beberapa syarat tertentu. Defendan memaklumkan yang luas tapak kilang yang didudukinya adalah sepuluh hektar dan memohon untuk terus menduduki kawasan tersebut. Plaintif meluluskan permohonan tersebut melalui surat tawaran bertarikh 18 Mac 1993 tertakluk kepada syarat-syarat antara lain; (a) penyewaan tanah sementara pada kadar sewa RM75,345.76 sebulan untuk tempoh dua tahun dari 1 Januari 1992 hingga Disember 1994 bagi perusahaan kayu kayan sahaja; (b) plaintif berhak membatalkan kelulusan penyewaan bila-bila masa apabila tanah tersebut diperlukan untuk pembangunan. Apabila plaintif tidak menerima maklum balas daripada defendan, plaintif melalui surat bertarikh 23 Julai 1994, menuntut tunggakan sewa untuk dua tahun dan penyerahan tapak kilang tersebut. Plaintif merayu agar kadar sewa dikurangkan. Seterusnya, plaintif bersetuju mengurangkan kadar sewa tapak kilang tersebut dan jumlah yang perlu dibayar defendan dari Januari 1992

sehingga Disember 1994 adalah RM58,500. Defendan menjelaskan jumlah sewa tertunggak tetapi tidak memberi milikan kosong tapak kilang tersebut kepada plaintif. Plaintif seterusnya menuntut, antara lain, (a) suatu perintah bahawa defendan menyerahkan milikan kosong tapak kilang tersebut; (b) sewa daripada bulan Januari 1996 hingga 31 Mei 1996; (c) kadar sewa dua kali ganda sebanyak RM150,69.52 sebulan daripada 1 Ogos 1996 sehingga defendan memberi milikan kosong tapak kilang tersebut. Defendan dalam pliding menyatakan ianya tidak menerima syarat-syarat yang ternyata dalam surat plaintif bertarikh 18 Mac 1993. Seterusnya, defendan menyatakan bahawa bersandarkan representasi Jabatan Perhutanan Negeri Selangor bahawa tempoh menduduki tapak kilang adalah selama 25 tahun, defendan telah membelanjakan sebanyak RM10 juta dan Jabatan Perhutanan Negeri Selangor tidak menamatkan permit tersebut maka, defendan menuntut balas ganti rugi khas sebanyak RM11.3 juta dan ganti rugi am.

Diputuskan, membenarkan tuntutan-tuntutan plaintif dengan kos dan menolak tuntutan balas defendan dengan kos:

(1) Perjanjian wujud antara plaintif dan defendan berdasarkan, antara lain; makluman Jabatan Perhutanan Negeri Selangor memaklumkan bahawa tapak yang diduduki oleh defendan telah diberi milik kepada plaintif melalui surat bertarikh 5 Mac 1992; persetujuan plaintif untuk memberikan sewa kepada defendan dan membuat tawaran melalui surat bertarikh 18 Mac 1993. Tindaklaku defendan dalam menerima penyewaan dan membayar sewa sebanyak RM58,500 kepada plaintif dalam had masa penyewaan dua tahun telahpun mengakui perjanjian sewa dengan plaintif melalui tindaklaku *G Percy Trentham Ltd v Architaul Luxfer Ltd* [1993] 1 Lloyd's Rep 25 (lihat perenggan 15 & 17–18).

(2) Tuntutan-tuntutan defendan adalah tidak jelas. Defendan tidak memplidkan berkenaan hak mereka berkenaan permit menduduki hutan simpan dan lesen kilang papan. Seterusnya, defendan tidak ada sebarang perjanjian antara Jabatan Perhutanan Negeri Selangor. Permit menduduki hutan simpan dari bulan Oktober 1977 dan selepas itu dari tahun ke tahun dan lesen kilang papan yang diberikan oleh Kerajaan Negeri Selangor di bawah Kaedah-Kaedah Industri Berasas Kayu 1986 bukanlah satu perjanjian. Walaupun defendan menyatakan yang lesan kilang papan diperbaharui sehingga 1998, defendan tidak memberi apa-apa bukti atau keterangan dalam perbicaraan yang Jabatan Perhutanan Negeri Selangor gagal memperbaharui lesen kilang tersebut. Plaintif tidak mempunyai kuasa mengeluarkan atau memperbaharui lesen kilang (Wood-Based Industries Enactment 1985 mengikut tafsiran pengarah) (lihat perenggan 21–22 & 28).

[English summary

In 1997, the defendant was granted the permit for forest occupation of the Sungai Buloh Forest Reserve ('the forest reserve') by the Selangor Forestry Department ('the Forestry Department'). The defendant had been imposed with a fee of RM1,500 a year or part of the year. The defendant was also given the sawmill licence ('the licence') by the Forestry Department and the licence was renewed on yearly basis until 1998. The licence was in force for 25 years and the condition for the extension of the licence will be evaluated on yearly basis by the Forestry Department. Pursuant to that, part of the forest reserve had been cancelled for the use of Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor ('PKNS'), the plaintiff. The cancellation involved the defendant's area which obtained the permit and the declaration had been gazetted. Further, by a letter dated 5 March 1992 from the Forestry Department, the defendant was notified via a notice of cancellation of the permit. The letter also stated 'Tapak Kilang Papan/Plywood' belonging to the defendant had been approved for the plaintiff. The plaintiff as the new owner of the sawmill site allowed the defendant to occupy the sawmill site of six hectares with certain conditions. The defendant stated that the area of the sawmill site that was occupied was ten hectares and applied to continue to occupy the area. The plaintiff approved the application via a letter of offer dated 18 March 1993 subject to conditions, inter alia, (a) temporary rental of land for the amount of RM75,345.76 a month for two years from 1 January 1992 to December 1994 for the wood based industry only; (b) the plaintiff was entitled to cancel the approval of the rental at any time if the land was required for development. When the plaintiff did not receive any reply from the defendant, the plaintiff, via a letter dated 23 July 1994, demanded the rental due for two years and the delivery of the sawmill site. The defendant appealed for the reduction of the rental. The plaintiff agreed to reduce the rental of the sawmill site and the amount that the defendant was to pay from January 1992 to December 1994 was RM58,500. The defendant paid the amount of rental due but did not deliver the vacant possession of the sawmill site to the plaintiff. The plaintiff further claimed, inter alia, (a) an order that the defendant deliver vacant possession of the sawmill site; (b) rental from January 1996 to 31 May 1996; (c) double rental amounting to RM150,69.52 a month from 1 August 1996 until the delivery of the vacant possession of the sawmill site by the defendant. The defendant in its pleading stated that it did not accept the conditions stated in the plaintiff's letter dated 18 March 1993. Further the defendant stated that based on the representation by the Forestry Department that the period of occupation of the sawmill site was for 25 years, the defendant had spent up to RM10m and the Forestry Department had not revoked the permit and thus the defendant counterclaimed for special damages amounting to RM11.3m and general damages.

Held, allowing the plaintiff's claims with costs and dismissing the defendant's courterclaim with costs:

(1) An agreement existed between the plaintiff and the defendant based on, inter alia, notification by the forestry department notifying that the site occupied by the defendant had been given possession to the plaintiff by a letter dated 5 March 1992; the plaintiff's agreement to grant rental to the defendant and making the offer by a letter dated 18 March 1993. The defendant's action in accepting the rental and paying of the rental of RM58,500 to the plaintiff within the rental period of two years confirmed the rental agreement with the plaintiff by conduct *G Percy Trentham Ltd v Architaul Luxfer Ltd* [1993] 1 Lloyd's Rep 25 (see paras 15 & 17–18).

(2) The defendant's claims were unclear. The defendant did not plead as to their rights with regards to the permit for occupation of the forest reserve and the sawmill licence. Further, the defendant did not have any agreement with the forestry department. The permit for occupation of the forest reserve from the month of October 1977 and thereafter on yearly basis and the sawmill licence given by the Selangor state government under the Wood-Based Regulations 1986 was not an agreement. Although the defendant stated that the sawmill licence had been renewed until the year of 1998, the defendant did not produce any proof or evidence during the trial that the forestry department had failed to renew the sawmill licence. The plaintiff had no authority to issue or renew the sawmill licence (see paras 21–22 & 28).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai kontrak yang diputuskan, lihat 3(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 3747–3763.

Kes-kes yang dirujuk

G Percy Trentham Ltd v Architaul Luxfer Ltd [1993] 1 Lloyd's Rep 25, MR (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Industri Berasas Kayu 1986
Enakmen Industri Berasas Kayu 1985
Kaedah-Kaedah Industri Berasas Kayu 1986

Terrance Phillips (Nordin Torji, Yussof Ahmad) bagi pihak plaintif.
Saran Singh (Saran Singh & Co) bagi pihak defendan.

Noraini Abdul Rahman PK:

FAKTA

[1] Dalam tahun 1977, defendan telah diberi permit menduduki hutan

(eksh P32) bagi Rizab Hutan Simpan Sungai Buloh dalam kompt 12 seluas 2 ekar 1 k oleh Jabatan Hutan. Nombor permit itu ialah KL 12/77/DK. Dalam permit itu dinyatakan bahawa 'tujuan menduduki: mendirikan bangsal kayu sementara bagi menaruh papan dan beluti. Bayaran ialah RM1,500 setahun atau sebahagian dari setahun. Juga dalam permit itu mengandungi syarat-syarat yang antara lain ialah 'Pemegang permit hendaklah merobohkan bangunan-bangunan yang dinyatakan di bawah 'tujuan menduduki' pada bila-bila masa saja apabila hutan simpan dikehendaki untuk kegunaan lain'. Permit menduduki hutan simpan ('permit') adalah dari tahun ke tahun mulai bulan Oktober 1977. Defendan juga diberi lesen kilang papan ('lesen') (eksh D33) oleh jabatan hutan dan lesen ini diperbaharui dari tahun ke tahun sehingga tahun 1998. Melalui surat dari Jabatan Perhutanan Negeri Selangor, 'lesen ini berkuatkuasa untuk tempoh 25 tahun dengan syarat perlanjutan lesen ini ditimbang sekali tiap-tiap tahun oleh Jabatan Perhutanan Negeri Selangor'.

[2] Pada 12 April 1989, Majlis Mesyuarat Kerajaan telah membuat keputusan, antara lain, membatalkan sebahagian dari kawasan Rizab Hutan Simpan Sungai Buloh dan untuk plaintif, Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor ('PKNS') membangunkannya sebagai Pusat Pertumbuhan Baru. Pembatalan kawasan rizab ini termasuklah kawasan defendan yang telah diberi permit. Berikutan dengan keputusan itu, satu Warta No 307/1991 bertarikh 8 Februari 1991 telah diwartakan yang memperuntukkan 'Pihak Berkuasa Negeri Selangor mengisytiharkan bahawa kawasan yang diperihal di jadual dan yang adalah sebahagian daripada hutan simpanan kekal yang dikenali sebagai Hutan Simpanan Sungai Buloh … tidak lagi menjadi hutan simpanan kekal mulai daripada tarikh penyiaran pemberitahuan ini dalam Warta'.

[3] Berikutan dengan pengwartaan itu melalui surat bertarikh 5 Mac 1992 (eksh P9) Pengarah Perhutanan Negeri Selangor telah memberi satu notis untuk membatalkan permit No 12/77/DK yang diduduki oleh defendan kepada defendan. Surat itu juga menyatakan yang 'Tapak kilang papan/plywood … milik tuan diluluskan kepada PKNS (plaintif). Surat itu diakhiri dengan 'Sekiranya tuan masih berminat untuk meneruskan perusahaan ... tuan adalah dikehendaki mencari tapak baru di kawasan tersebut secepat mungkin' (eksh P9).

[4] Melalui surat dari Pentadbir Tanah Daerah Petaling bertarikh 7 Julai 1992 yang dialamatkan kepada Pengurus Besar PKNS, PKNS (plaintif) telah dimaklumkan berkenaan kelulusan pemberi milikan kawasan tanah yang telah dikeluarkan dan rizab hutan simpan kepada plaintif (PKNS). Jadi mulai 7 Julai 1992, PKNS adalah pemilik tanah berkenaan.

[5] Sementara itu, defendan juga ada memohon kepada Menteri Besar Selangor untuk membeli tanah sebanyak 100 ekar. Defendan juga menulis surat kepada Menteri Perusahaan Utama.

[6] Plaintif (PKNS) sebagai tuan tanah melalui surat bertarikh 6 Julai 1992 (eksh P11) kepada defendan membenarkan defendan menduduki secara sementara di tapak kawasan Sungai Buloh seluas enam hektar dengan syarat-syarat seperti berikut:

(a) Tempoh sewaan adalah dari tahun ke tahun secara pembaharuan melalui permohonan pihak tuan;

(b) Tempoh menduduki tapak adalah sehingga tahun 1994 atau lebih awal mengikut budi bicara perbadanan;

(c) Tuan akan diberi tempoh dua bulan melalui surat rasmi perbadanan jika perbadanan memerlukan tapak tersebut; dan

(d) Harga sewaan akan ditetapkan oleh perbadanan kemudian nanti berserta lain-lain syarat yang muktamad.

[7] Plaintif melalui surat bertarikh 7 Oktober 1992 menjemput defendan untuk membincang rayuan defendan mengenai permohonan defendan berkenaan kilang papan di Sungai Buloh.

[8] Defendan selepas itu menulis surat kepada plaintif bertarikh 6 Julai1992 (eksh P11) menyatakan mereka sebenar telah menduduki tanah plaintif lebih dari apa yang telah diluluskan iaitu dari enam hektar ke sepuluh hektar. Mereka sebenar telah menduduki tanah plaintif tanpa izin plaintif dan mengatakan mereka tidak sedar mereka telah menduduki kawasan tanah yang lebih besar iaitu sebanyak empat hektar lebih. Defendan sekali lagi memohon untuk plaintif memberi tawaran untuk terus menduduki atas tanah itu.

[9] Selepas rayuan demi rayuan plaintif telah meluluskan permohonan defendan untuk menyewa tapak tanah plaintif melalui surat tawaran yang dikeluarkan pada 18 Mac 1993 (eksh P16) tertakluk kepada syarat-syarat seperti berikut:

(a) penyewaan adalah untuk sementara sahaja untuk tempoh dua tahun dan hanya untuk perusahaan kayu kayan sahaja;

(b) tempoh penyewaan bermula dari 1 Januari 1992 hingga Disember 1994;

(c) PKNS berhak untuk membatalkan kelulusan penyewaan pada bila-bila masa apabila tanah tersebut diperlukan untuk pembangunan;

(d) PKNS berhak untuk mengambil mana-mana bahagian kawasan tersebut bagi tujuan pembangunan tanpa membayar sebarang ganti rugi; dan

(e) kadar sewa sebulan adalah sebanyak RM75,345.76.

Defendan terus menduduki tanah plaintif tetapi tidak membayar sewa RM75,345.76 sebulan. Defendan kemudiannya merayu supaya plaintif mengurangkan kadar sewa kepada RM1,500 setahun mulai dari tahun 1993 iaitu pada kadar awal yang dikenakan oleh Jabatan Hutan dalam tahun 1977 iaitu lebih kurang 16 tahun dahulu dari tarikh 1993. Ini ditolak oleh plaintif.

[10] Oleh kerana tawaran melalui surat bertarikh 18 Mac 1993 belum diterima oleh defendan, plaintif telah menulis kepada defendan pada 30 Jun 1993 dan memberi tempoh dua minggu dari tarikh tersebut untuk defendan memberi jawapan. Defendan terus membuat rayuan dan rayuan kali ini dibuat terus kepada Menteri Besar, sebagai pengerusi PKNS juga untuk meminta kadar sewa bagi tanah sepuluh hektar dikurangkan ke RM1,500 (eksh P19). Kemudiannya PKNS telah melalui surat bertarikh 23 Julai 1994 (eksh P21) menuntut daripada defendan jumlah yang tertunggak dari Januari 1992 hingga Disember 1994 sebanyak RM2,712,447.36 dan di dalam surat yang sama, PKNS juga telah memberi notis kepada defendan untuk menyerahkan tapak tanah tersebut kepada PKNS di dalam tempoh masa enam bulan dari tarikh surat tersebut.

[11] Defendan tidak membayar jumlah sewa tertunggak yang dituntut oleh PKNS, sebaliknya defendan telah melalui surat 12 Ogos 1994 (eksh P22) merayu kepada PKNS untuk mengurangkan kadar sewa kepada satu kadar 'token' atas alasan bahawa defendan terpaksa berpindah dari tapak tanah tersebut dalam tempoh yang singkat.

[12] PKNS telah melalui surat 28 Oktober 1994 (eksh P23) bersetuju untuk mengurangkan kadar sewa tapak tanah tersebut kepada jumlah RM1,500 sebulan dan jumlah yang perlu dibayar oleh defendan dari bulan Januari 1992 sehingga Disember 1994 adalah RM58,500 dan defendan membayar jumlah RM58,500 itu pada 19 November1994 tetapi tidak memberi milikan kosong kepada plaintif dalam tempoh enam bulan seperti notis yang diberi melalui surat bertarikh 23 Julai 1994 (eksh P21) itu. Apabila defendan tidak memberi milikan kosong selepas enam bulan notis diberi, plaintif (PKNS) telah mengeluarkan satu lagi notis melalui surat bertarikh 10 Februari 1995 (eksh P25) di mana tarikh defendan dikehendaki memberi milikan kosong

dilanjutkan lagi selama enam bulan iaitu pada 30 Jun 1995. Kali ini, plaintif menuntut bayaran sewa asal seperti yang ditawarkan iaitu RM75,345.76 sebulan. Defendan masih lagi tidak memberi milikan kosong. Plaintif pada 26 Jun 1996 (eksh P27) melalui peguam mereka Tetuan Nordin Torji & Yussof Ahmad sekali memberi notis untuk milikan kosong dan kadar sewa RM75,345.76 sebulan dikenakan mulai Januari 1996. Akhirnya plaintif mengambil tindakan memfailkan kes ini di mahkamah pada 20 Ogos 1996.

[13] Tuntutan plaintif adalah seperti berikut:

(a) Suatu perintah bahawa defendan keluar dengan serta-merta dan menyerahkan milikan kosong hartanah tersebut di Seksyen 8, Pusat Pertumbuhan Sungai Buloh, Selangor;

(b) Sewa daripada bulan Januari 1996 hingga 31 Mei 1996 sebanyak RM376,728.80;

(c) Kadar sewa dua kali ganda sebanyak RM150,691.52 sebulan daripada 1 Ogos 1996 sehingga defendan memberi milikan kosong bagi hartanah tersebut kepada plaintif. Milikan kosong 6 Januari 2000;

(d) Ganti rugi am untuk ditaksirkan oleh mahkamah yang mulia ini;

(e) Lain-lain hasil perantaraan;

(f) Bunga pada kadar 8% setahun bagi jumlah-jumlah di perengan (b) dan (c) daripada 1 Ogos 1996 sehingga tarikh penyelesaian penuh; dan

(g) Lain-lain relief atau perintah selanjutnya yang difikirkan sesuai dan manfaat oleh mahkamah.

[14] Defendan dalam pliding mereka menyatakan yang mereka tidak menerima syarat-syarat yang ternyata dalam surat plaintif bertarikh 18 Mac 1993. Defendan juga memplidkan yang pejabat perhutanan memberi representasi dan/atau harapan bahawa defendan boleh menduduki hartanah tersebut selama 25 tahun. Atas representasi ini (expectation of hope) bahawa defendan boleh menduduki hartanah tersebut selama 25 tahun, defendan telah mengeluarkan perbelanjaan sebanyak RM10 juta. Defendan menyatakan yang sampai hari ini, Jabatan Perhutanan Negeri Selangor tidak menamatkan perjanjian tersebut (permit). Defendan menuntut balas ganti rugi khas sebanyak RM11.3 juta dan ganti rugi am.

ISU YANG PERLU DIBICARA

[15] Terdapat dua isu yang perlu dibicara:

A (a) sama ada wujud satu perjanjian sewa antara plaintif dan defendan; dan

(b) sama ada permit yang memberi hak untuk defendan menduduki tanah itu atau lesen yang defendan miliki memberi hak bagi defendan menduduki tanah tersebut.

B *Isu pertama — sama ada wujud satu perjanjian sewa antara plaintif dan defendan*

Mahkamah berpendapat terdapat satu perjanjian antara plaintif dan defendan atas alasan berikut:

C (a) Defendan telah diberitahu oleh Jabatan Perhutanan yang tapak yang diduduki oleh defendan telah diberi milik kepada plaintif melalui surat bertarikh 5 Mac 1992 (eksh P9);

(b) Dalam surat bertarikh 5 Mac 1992 itu, notis pembatalan permit telah D diberi;

(c) Defendan diberitahu yang tuan tanah beliau ialah plaintif;

(d) Plaintif setelah rayuan demi rayuan dibuat kepada Menteri Besar Selangor dan Menteri Perusahaan dan Perindustrian akhirnya E bersetuju untuk memberi sewa kepada defendan dan membuat tawaran melalui surat bertarikh 18 Mac 1993 seperti di eksh P16 yang, antara lain, mengandungi:

2.4 Perbadanan meluluskan tapak tersebut untuk sementara dengan tempoh *2 F tahun sahaja*

2.6 *Perbadanan berhak menarik balik dan membatal kelulusan pada bila-bila masa sekiraya tapak tersebut perlu dibangun*

2.11 Satu Surat Perjanjian Penyewaan antara Perbadanan dengan tuan akan dibuat

G 2.13 Kiraan bayaran adalah seperti berikut:

Tunggakan sewa mulai	
Januari – Disember 1992	RM 904,149.12
Januari – Februari 1993	RM 150,691.52
Cagaran untuk 3 bulan	RM 226,037.28
Sewa untuk Mac 1993(bulan pertama)	RM 75,345.76
	RM1,356,259.68 ==========

I 4. Sekiranya tuan bersetuju dengan syarat-syarat di atas, sukacita diminta berhubung dengan Perbadanan bagi menjelaskan bayaran sebanyak RM1,356,259.68 (Satu juta tiga ratus lima puluh enam ribu dan dua ratus lima puluh sembilan dan sen enam

puluh lapan sahaja) seperti yang telah dinyatakan di atas dalam tempoh 30 hari dari tarikh surat ini.

[16] Pada masa tawaran ini dikeluarkan, memang sudah ada keputusan yang tanah itu diperlukan untuk pembangunan tetapi atas desakan demi desakan oleh defendan, plaintif bertolak ansur dan memberi sewa untuk dua tahun sahaja tapi itu masih tidak cukup bagi defendan yang masih lagi mahu kadar sewa diberi pada kadar dahulu iaitu RM1,500. Begitulah kehendak defendan yang tidak menerima tawaran secara bertulis dan terus berusaha membuat rayuan untuk mencapai kehendak mereka. Defendan yang sengaja tidak menjawab untuk menerima tawaran tersebut melalui surat.

[17] Defendan kemudiannya teruskan dengan rayuan dan akhirnya, itu pun diberi oleh plaintif dan defendan berjaya mendapat kehendak mereka melalui surat bertarikh 28 Oktober 1994 di mana plaintif bersetuju dengan pengurangan sewa kepada yang asal iaitu RM1,500 berkuat kuasa mulai 1 Januari 1992. Jumlah sewa yang dikenakan ialah RM58,500.

[18] Defendan telah membayar jumlah ini RM58,500 pada 19 November 1994 tetapi masih lagi tidak memberi milikan kosong walau notis telah diberi melalui surat plaintif bertarikh 23 Julai 1994 (eksh P21). Resit bagi pembayaran sebanyak RM58,500 adalah di eksh P24 dan P25.

[17] Dalam kes *G Percy Trentham Ltd v Architaul Luxfer Ltd* [1993] 1 Lloyd's Rep 25 (Lloyd's Law Reports, 1993 Vol 1 p 251) Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa 'a contract could be concluded by conduct':

> In a case where the transaction was fully performed the argument that there was no evidence upon which the judge could find that a contract was proved is implausible. A contract can be concluded by conduct.

[18] Oleh itu mahkamah berpendapat bahawa tindaklaku defendan dalam menerima penyewaan dan *membayar sewa sebanyak RM58,500* kepada plaintif dalam had masa penyewaan dua tahun telah pun mengakui perjanjian sewa dengan plaintif, melalui 'conduct'.

[19] Atas alasan-alasan di atas, mahkamah membenarkan tuntutan plaintif seperti di dalam pernyataan tuntutan permohonan (prayer) di perenggan (b), (c) (d) dan (f) berserta dengan kos dan ditaksirkan oleh penolong kanan pendaftar.

Isu kedua — sama ada permit yang memberi hak untuk defendan menduduki tanah itu atau lesen yang defendan miliki memberi hak bagi defendan menduduki tanah tersebut

[20] Sekarang saya beralih kepada tuntutan balas defendan, defendan menyatakan yang jabatan perhutanan tidak menamatkan perjanjian dengan defendan dan plaintif telah mungkir perjanjian terma-terma 25 tahun dengan memberi notis milikan kosong tersebut. Defendan membuat tuntutan balas bagi:

(a) kos mendirikan kilang RM8.3 juta;

(b) kos pemindahan kilang RM3 juta;

(c) kerugian perniagaan; dan

(d) kerugian 'public listing'

Jadinya defendan menuntut ganti rugi khas sebanyak RM11.3 juta dan juga ganti rugi am.

[21] Daripada pliding, mahkamah berpendapat yang tuntutan-tuntutan defendan adalah tidak jelas. Defendan tidak memplidkan berkenaan hak mereka berkenaan permit menduduki hutan simpan dan lesen kilang papan. Tuntutan balas defendan juga menyebut di perenggan 29(a):

> Sampai hari ini, Jabatan Perhutanan Negeri Selangor tidak menamatkan perjanjian tersebut.

Mahkamah mendapati, setelah mendengar saksi-saksi plaintif dan defendan dan setelah meneliti dokumen-dokumen yang dikemukakan di perbicaraan tidak ada sebarang perjanjian antara Jabatan Perhutanan Negeri Selangor dan defendan. Atas alasan itu, mahkamah boleh menolak tuntutan balas defendan.

[22] Namun demikian, mungkin defendan keliru dengan dua dokumen yang diluluskan oleh jabatan perhutanan. Kedua-dua kelulusan adalah:

(a) Permit menduduki hutan simpan dari bulan Oktober 1977 dan selepas itu *dari tahun ke tahun*; dan

(b) Lesen kilang papan yang diberikan oleh Kerajaan Negeri Selangor di bawah Kaedah-Kaedah Industri Berasas Kayu 1986.

Saya telah melihat kedua-dua dokumen ini dan ianya bukanlah satu perjanjian. Jadi, defendan telah salah mentafsirkan dokumen-dokumen tersebut.

[23] Defendan dalam tuntutan balas memohon kos mendirikan kilang sebanyak RM8.3 juta dan kilang defendan telah dirobohkan. Permit menduduki hutan simpan dengan jelas menyatakan:

> Pemegang permit ini adalah dibenarkan menduduki tanah … tertakluk kepada syarat-syarat yang tersebut di bawah:
>
> ...
>
> (7) Pemegang permit hendaklah merobohkan bangunan–bangunan … pada bila-bila masa saja apabila hutan simpan dikehendaki untuk kegunaan lain.

[24] Seperti yang telah dinyatakan, tanah hutan simpan itu telah dikeluarkan dari menjadi hutan simpan melalui Warta No 307/1991 bertarikh 8 Februari 1991. Berikutan dengan pengwartaan Pengarah Perhutanan Negeri Selangor melalui surat bertarikh 5 Mac 2002 memberitahu defendan:

(a) Notis untuk membatal permit;

(b) Kawasan tanah itu diberi milik kepada plaintif; dan

(c) Sekiranya defendan masih berminat untuk meneruskan perusahaan, defendan dikehendaki mencari tapak baru.

Pada pendapat mahkamah adalah amat jelas yang tanah itu diperlukan oleh plaintif. Oleh itu mengikut perenggan 7 kepada syarat-syarat yang terkandung dalam permit, defendan diwajibkan (hendaklah) meroboh bangunan-bangunan mereka bina. Defendan memang mengetahui syarat-syarat itu. Defendan tidak boleh mengelak dari pengetahuan ini. Oleh itu, tuntutan ganti rugi kos membina kilang tidak dapat dipertimbangkan. Mahkamah berpendapat perkataan 'hendaklah' yang digunakan dalam perenggan 7 adalah mandatori.

[25] Defendan menghujahkan yang lesen kilang papan yang diluluskan kepada defendan adalah untuk 'menempatkan tapak, membina, mendirikan, menubuhkan, mengendalikan dan/atau menyenggara suatu kilang papan' dan lesen ini diperbaharui dari tahun ke tahun sehinggalah 1998.

[26] Di samping itu, pelan untuk 'memperbaiki' kilang telah diluluskan pada 21 Disember 1992. Oleh itu defendan menyatakan yang mereka telah membelanjakan wang dengan kepercayaan (expectation) yang dibuat/beri oleh jabatan perhutanan.

[27] Permit untuk menduduki tanah hutan dan lesen adalah berlainan dan asing. Lesen dikeluarkan di bawah Akta Industri Berasas Kayu 1986 untuk perkilangan dan perusahaan kayu kayan sahaja. Oleh itu apabila permit dibatalkan, defendan harus mencari tapak tanah lain untuk menjalankan perniagaan mereka. 'Intitulement' kepada Enactment No 6 of 1985 dan seksyen-seksyen berkenaan diperturunkan di sini:

> An Enactment to provide for the establishment and operation of wood-based industries …
>
> PART II
>
> Licensing of Wood-Based Industries
>
> 3(i) No person shall site, construct, erect establish, operate or maintain a wood-based industry, except under and in accordance with a licence issued to him by the State Authority and signed by a Director.

Di samping peruntukan di atas, telah dikata sebelum ini, Pengarah Perhutanan Negeri melalui surat 5 Mac 1992 memberi notis supaya defendan untuk keluar dari tanah hutan itu dan mencari tapak lain. Ini bermakna, lesen masih dikekalkan tetapi bukan di tapak itu. Sememangnya diakui yang lesen kilang itu untuk menempatkan tapak, membina, mendirikan, menubuhkan, mengendalikan kilang papan tetapi ianya bukanlah semestinya di atas tanah itu. Defendan boleh menempatkan tapak, membina, mendiri dan sebagainya di tapak asing apabila permit dibatalkan. Ini bermakna permit dibatalkan tetapi lesen masih sahlaku.

[28] Defendan telah diberitahu supaya mencari tapak yang lain sekiranya ingin meneruskan perusahaan. Sekarang defendan menuntut dari plaintif ganti rugi berbelas juta. Walaupun defendan menyatakan yang lesen diperbaharui sehingga 1998, defendan tidak memberi apa-apa bukti atau keterangan dalam perbicaraan yang jabatan perhutanan, mahu pun plaintif yang gagal memperbaharui lesen itu. Jadi, mahkamah tidak dapat menentukan sama ada lesen itu sememangnya ditolak oleh plaintif (yang tidak ada kuasa untuk mengeluarkan lesen kilang). Ada besar kemungkinan defendan sendiri yang tidak memohon agar lesen diperbaharui dan sekarang menyalahkan semua orang termasuk plaintif. Plaintif sememangnya tidak mempunyai kuasa untuk mengeluarkan atau memperbaharui lesen kilang. Di bawah Wood-Based Industries Enactment 1985, tafsiran *director* ialah:

> 'Director' means the State Director of Forestry appointed under subsection (1) of section 3 of the National Forestry Act 1984 …

[29] Atas alasan-alasan di atas, saya menolak tuntutan balas defendan dengan kos.

Tuntutan-tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos dan tuntutan balas defendan ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Masrifah Ravendran